



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 1508/23  
29.1.2025. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, Весне Павловић-Нинковић и Весне Филиповић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Милош Ружић, адвокат из Вршца, улица Васка Попе бр. 9, против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., чији је пуномоћник Марија Љаљић, адвокат из Вршца, улица Жарка Зрењанина бр. 46/1б, ради узнемиравања права својине, одлучујући о жалби тужених изјављеној против пресуде Основног суда у Вршцу П 1142/21 од 16.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 29.01.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужених ББ и ВВ, обоје из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Вршцу П 1142/21 од 16.12.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка, **као неоснован.**

Образложење

Пресудом Основног суда у Вршцу П 1142/21 од 16.12.2022. године, ставом првим изреке усвојен је у целости тужбени захтев тужиље и утврђено је да тужени као сувласници у једнаким деловима непокретности из ЛН бр. ... у КО ... – трособног стана од 173м<sup>2</sup>, означеним бројем 1, на првом спрату стамбено-пословне зграде означене бројем 1 у улици ..., саграђене на кат.парц. бр. ... од 8ари и 0,5м<sup>2</sup>, узнемиравају тужиљу у вршењу права својине на непокретности из ЛН бр. ... у КО ... – пословном простору – три просторије за које није утврђена делатност од 29м<sup>2</sup>, означеног бројем 5 у приземљу стамбено-пословне зграде означене бројем 1 у улици ..., саграђене на парцели бр. ... од 8ари и 0,5м<sup>2</sup>, тако што, због неадекватно изведене хидроизолације, кроз под терасе њиховог стана вода и влага продиру у пословни простор тужиље кроз његову таваницу, па се ради престанка овог узнемиравања тужени солидарно обавезују да о свом трошку

отклоне узрок узнемиравања права својине тужиље заменом дела подних плочица на тераси са израдом нове хидроизолације уз претходно уклањање старих плочица, хидроизолације испод њих и припремом подлоге, све према теренској скици која је прилог налазу и мишљењу вештака дипл.инг.грађ. Ненада Милосављевића из Вршца од 16.10.2020. године, у површини означеној словом “А” од 18,62м<sup>2</sup> и табели број 1 на 7. и 8. страни допунског налаза и мишљења истог вештака од 28.02.2022. године, који су саставни део изреке пресуде, у року од 15 дана у противном се тужиља овлашћује да ово учини ангажовањем стручног лица о трошку тужених. Ставом другим изреке обавезани су тужени да солидарно у циљу отклањања штете на пословном простору тужиље о свом трошку изведу радове на замени гипс-картонских плоча типа “Армстронг” са поправком подконструкције од алуминијумских носача и уградњом термоизолације од камене вуне, очисте зидове на тој површини пословног простора тужиље и обоје их полудисперзионом бојом за унутрашње површине, према допунском налазу и мишљењу истог вештака од 28.02.2022. године, под “Б”, на страни 8. и 9. који је састави део изреке ове пресуде, у року од 15 дана, у противном се тужиља овлашћује да ово учини ангажовањем стручног лица о трошку тужених. Ставом трећим изреке обавезани су тужени да тужилји солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 198.740,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде, до коначне исплате.

Благовременом жалбом тужени су побијали ову пресуду, из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду, испитао је побијану пресуду, у смислу члана 386 Закона о парничном поступку, нашавши да је жалба тужених неоснована.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности. Супротно наводима жалбе тужених ожалбена пресуда је јасна и садржи разлоге о битним чињеницама, те постоји сагласност између разлога изнетих у образложењу побијане пресуде и садржине исправа, чију доказну снагу је ценио првостепени суд, те побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању тужиља је власник пословног простора који се састоји из три просторије, означеног бројем 5, у приземљу стамбено-пословне зграде у улици ..., саграђене на парцели бр. ... КО ..., а туженици су сувласници трособног стана од 173м<sup>2</sup>, означеним бројем 1, на првом спрату, који се налази изнад тужилјиног пословног простора. У склопу стана тужених, а изнад пословног простора тужиље налази се отворена тераса на коју се сливају атмосферске падавине и кроз коју вода улази у простор тужиље кроз таваницу. Према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке Ненада Милосављевића од 16.10.2020. године, са допунама и изјашњењима, утврђено је да је узрок процуривања плоче терасе у дотрајалости изведене хидроизолације терасе јер су плочице и хидроизолација подложне метео условима и пропадању протеком времена и услед излагања тим условима. На позив тужиље, тужени су 2018. и 2019. године, интервенисали на поду своје терасе, али недостатак у хидроизолацији није отклоњен и проблем није решен, тако да вода и даље

продире у тужиљин пословни простор због чега се пословни простор више не издаје. Проблем је у источном сегменту терасе, (означеном са “А” на теренској скици) тј. у пољу ограниченом увученим делом зграде, источном ивицом терасе и источном дилетацијом, јер једино вода са тог поља може гравитирати према углу локала где је евидентирано процуривање. Вода која продире кроз лоше место у слоју хидроизолацију (ХИ) не мора процурети кроз плочу одмах испод тог места већ може наћи свој пут гравитационо што може бити даље од места оштећења. Фуге на плочицама терасе су порозне, а испод плочица се на куцање чује слободан простор што значи да су плочице одвојене од хидроизолације и да је ту омогућен проток површинске воде. Продор воде може бити на било ком месту узводно, где су лоше порозне фугне. Тамо где су плочице везане за хидроизолацију не постоји могућност да вода продре. Уколико се вода задржава на тераси када су веће падавине долази до цурења. Даље је утврђено да су хоризонтални олуци терасе тужених потенцијални проблем због неодржавања од стране тужених што изазива успоре и враћање воде из олука. Утврђено је и да у близини места цурења у приземљу нема мокрих чворова у стану изнад, тако да су искључена та евентуална цурења и утицај. Вештачењем је такође утврђено које је радове по врсти, количини и материјалу потребно извести да би се спречило цурење воде са терасе тужених у пословни простор тужиље, као и које радове треба извести ради отклањања оштећења у пословном простору тужиље која су проузрокована цурењем воде са терасе тужених, (ближе описани у допунском налазу од 28.02.2022.године). Утврђено је да је поред терасе тужених и хоризонталних олука терасе тужених који се не одржавају, потенцијално почетно мест цурења и међупростор између две зграде, као и радове које би евентуално посебно требало извести у вези тог међупростора али за који нису одговорни само тужени, обзиром да је то место везано за заједнички простор зграде и нису предмет тужбеног захтева, односно одлучивања.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца основан па је применом одредби чл. 3, 5 и 42 Закона о основама својинскоправних односа, одлучио као у изреци ожалбене пресуде.

По налажењу Апелационог суда у Београду, првостепени суд је правилно и потпуно утврдио чињенично стање, које се жалбеним наводима тужених не доводи у сумњу, када је усвојио тужбени захтев тужиље којим је обавезао тужене као у изреци ожалбене пресуде.

Наиме, одредбом члана 42 став 1 истог Закона прописано је да ако треће лице неосновано узнемири власника или претпостављеног власника на други начин, а не одузимањем ствари, власник, односно претпостављени власник, може тужбом захтевати да то узнемиравање престане.

У складу са цитираном одредбом члана 42 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, Апелациони суд налази да је правилно првостепени суд закључио да је неоснован приговор недостатка пасивне легитимације на страни тужених, јер је у току првостепеног поступка на несумњив начин утврђено да су тужени власници стана у склопу кога се налази отворена тераса изнад пословног простора тужиље, а на коју терасу се сливају атмосферске падавине и кроз коју, због неадекватно урађене и дотрајале хидроизолације, пробија влага - вода и улази у пословни простор тужиље кроз таваницу, на који начин узнемиравају тужиљу у мирном коришћењу тог простора.

Овај суд, као другостепени, налази да је првостепени суд правилно закључио да на пасивну легитимацију тужених није од утицаја чињеница што тужени нису уписани у јавним књигама као власници стана који се налази на првом спрату изнад пословног просотра тужиље, јер током поступка тужени нису спорили да су власници истог, а та чињеница произилази и из приложеног уговора о купопродаји од 05.05.2006. године, који су закључили са продавцем ГГ из ... Стога су неосновани наводи жалбе да тужба није требало да буде усмерена према туженима, већ према лицу које је као власник уписан у катастар непокретности, који је уједно и продавац станова и локала и инвеститор стамбене зграде.

Неосновани су и наводи жалбе да је првостепена пресуда контрадикторна, нејасна и да није у целости заснована на налазу и мишљењу вештака грађевинске струке. Ниме у конкретном случају правилно налази првостепени суд да узрок узнемиравања тужиље у коришћењу свог пословног простора потиче од отворене терасе која је саставни део стана тужених који се налази изнад, на местима где су плочице шупље, односно одвојене од хидроизолације, кроз које приликом већих падавина вода продире кроз таваницу пословног простора тужиље. Такође је правилно првостепени суд утврдио, на основу налаза вештака грађевинске струке, да је потенцијални проблем код продирања воде у пословни простор неодржавање хоризонталних олука терасе (од стране тужених) што изазива успоре и враћање воде са преливањем из олука. Првостепени суд је даље, у складу са налазом вештака, утврдио које радове је потребно извести од стране тужених како би узнемиравање престало односно како би се спречило даље цурење воде са терасе тужених у пословни простор тужиље и које је радове потребно извршити ради отклањања оштећења на пословном простору тужиље а која су проузрокована цурењем воде са терасе тужених.

Неосновани су наводи жалбе тужених да суд није утврдио тачан узорак процурења воде. Полазећи од налаза вештака грађевинске струке, првостепени суд је утврдио да су почетна места цурења поред терасе тужених, хоризонтални олуци терасе тужених који су проблем због неодржавања од стране тужених што изазива успоре и враћање воде из олука и међупротор између две зграде и правилно на основу налаза вештака грађевинске струке посебно утврдио које би радове требало извести на тим заједничким просторијама предметне стамбене зграде, ван габарита терасе тужених, али обзиром да се ти радови не тичу само односа тужиље и тужених, односно за њих нису одговорни само тужени, они и нису предмет тужбеног захтева, те првостепени суд о истима није одлучивао, крећући се у границама постављеног захтева.

Неосновани су сви наводи жалбе тужених којима се истичу примедбе на налаз и мишљење судског вештака грађевинске струке имајући у виду да је предметни судски вештак у току првостепеног поступка одговорио на све примедбе тужених како усмено тако и писмено, након чега тужени нису имали предлог за одређивање новог вештачења.

Остали наводи из жалбе представљају понављање већ изнетих навода током поступка, који су од стране првостепеног суда правилно оцењени, па у овој одлуци нису посебно образлагани.

Правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима поступка, садржана у ставу трећем изреке побијане пресуде, имајући у виду да је иста донета правилном применом Адвокатске и Таксене тарифе, те правилном применом одредбе члана 153 ЗПП, којом су тужиљи признати сви нужни трошкови које је имала поводом вођења парнице, према успеху у спору, због чега су неосновани жалбени наводи тужених којима се побија одлука у том делу.

Како се ни осталим наводима жалбе тужених не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, Апелациони суд у Београду је применом одредбе члана 390 ЗПП, донео одлуку као у изреци.

Применом члана 165 став 1 ЗПП одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован, будући да нису успели у поступку по жалби.

**Председник већа-судија  
Зорица Ђаковић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић